

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	이현우 소유물건 (2025타경11006)
의뢰인:	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호:	SJ2501-01-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

SJ감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

**감정평가사** (인)  
설진

감정평가액	일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이현우 (2025타경11006)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22	2025.01.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	126,000,000
	합계					₩126,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 우이동 소재 “북한산우이역” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(통칭 금성빌라)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 대상물건의 개요

#### (1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 강북구 우이동 148-7		
건물명	(통칭 금성빌라) 제4층 제2호		
사용승인일	1992.05.22		
용도	다세대주택		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (주,㎡)	대지권면적 (㎡)
	36.18	8.16	27.09
공법상 제한사항	도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역		

#### (2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.22을 기준시점으로 함.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025.01.21~2025.01.22)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

### 5. 그 밖의 사항

① 본건의 호별위치확인은 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.

② 본건 현장조사시 이해관계인 폐문부재 상태였으며 본건은 미거주 상태로 탐문되는 바 본건 내부구조는 인근 주민 탐문 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되며 수익성부동산이 아닌 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

#### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

#### (1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점	
								사용승인일	
#1	우이동 16*-*	000	제4층	45.60	25.76	157,000	등기사항전부증명서	2024.04.05	
								1995.05.23	
#2	우이동 15*-*	000	제2층	45.84	24.66	155,000	등기사항전부증명서	2024.09.27	
								1991.06.13	

#### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

#### (3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 동북권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

- 월별 매매가격지수

(2021.06 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	97.98	97.94	97.94	97.96	98.02	98.12	98.30	98.45	98.62	98.80	98.99	99.11

- 시점 수정치 산출

- ▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 97.94 (2024.03)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.11 (2024.12)
- ▶ 시점수정치 :  $99.11/97.94 \approx 1.01195$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건이 향별효용 등에서 열세하나, 규모 등에서 우세하여 종합적으로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

### (5) 비준가격 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
157,000,000	1.00	1.01195	1.000	36.18 /45.60	126,055,682	126,000,000

### 3. 그 밖의 사항

#### (1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 다세대·연립주택은 전용면적 당 @3,000,000원/m <sup>2</sup> ~@3,600,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 조사됨.
------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#1	우이동 16*-*	000	제3층	42.78	19.78	148,000	경매	2024.09.26
								1996.12.24
#2	우이동 16*-*	000	제1층	38.08	20.24	127,000	경매	2024.05.27
								1992.03.30
#3	우이동 15*-*	000	제2층	54.27	30.60	170,000	담보	2022.10.27
								1993.12.15

### (3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 강북구	2024.01~2024.12	연립주택, 다세대	74.4	- (122건)

## III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 126,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
1	1동의 건물의 표시	148-7	다세대주택 (16세대)	철근콘크리트조 벽돌조 아스팔트싱글 지붕			126,000,000	비준가격 (공용면적 포함)  건축물대장상 철근콘크리트 조, 연와조					
	[도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로163나길 55				지층	51.15							
					1층~3층 각층	153.18							
					4층	146.70							
					옥탑	19.44							
					(내역:옥탑 연면적제외임)								
	전유부분의 건물의 표시				4층 2호	36.18			36.18				
					철근콘크리트조								
	대지권의 목적인 토지의 표시				148-7	대							
	토지의 표시												
1.서울특별시 도봉구 우이동		398					행정관할 구역변경 "강북구 우이동"						
대지권의 종류	1.소유권												
대지권의 비율				27.09									
			1.	-----	27.09								
				398									
					토지·건물	배분내역							
					토 지 :	113,400,000							
					건 물 :	12,600,000							
<b>합 계</b>						<b>₩126,000,000.-</b>							

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강북구 우이동 소재 "북한산우이역" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택 및 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(북한산우이역, 우이신설선)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조, 벽돌조 아스팔트싱글지붕 4층 건물 내 제4층 제2호로서,  
외벽 : 벽돌쌓기 등,  
창호 : PVC계열합성수지창호 등으로 마감됨.

## (4) 이용상태

주거용 (방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용중인 것으로 탐문됨. 본건 내부구조는 인근 주민 탐문 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으니 경매진행시 참고바람.

## (5) 설비내역

개별난방설비, 위생 및 급배수설비 등을 갖추었음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

남동측하향 완경사의 가장형토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6~7m 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

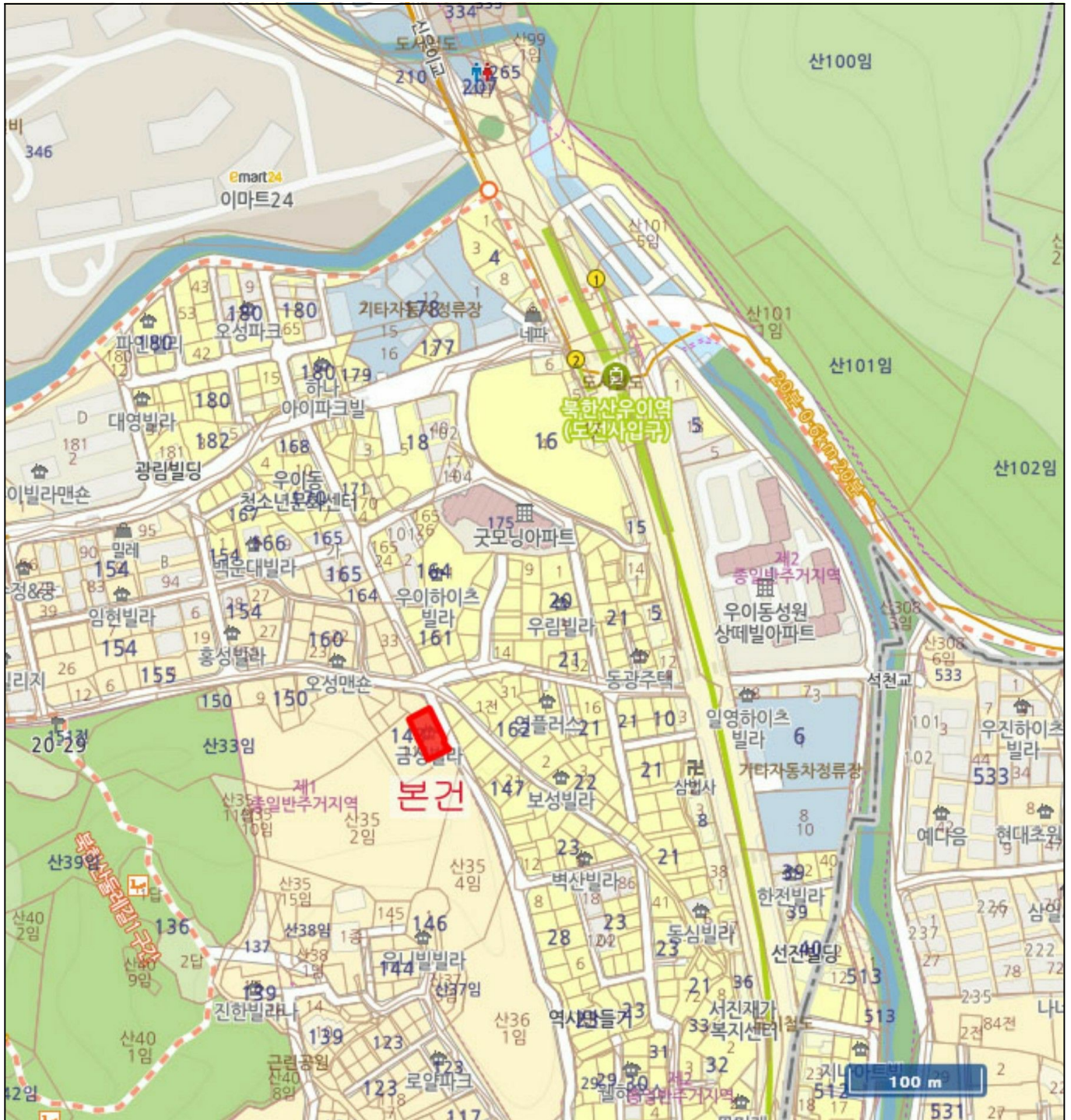
서울특별시 강북구 우이동 148-7 4층 2호



# 위치도



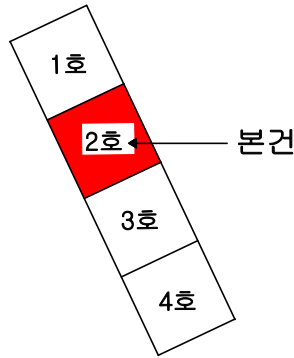
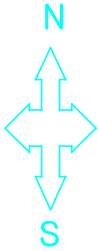
소재지	서울특별시 강북구 우이동 148-7 4층 2호
-----	---------------------------



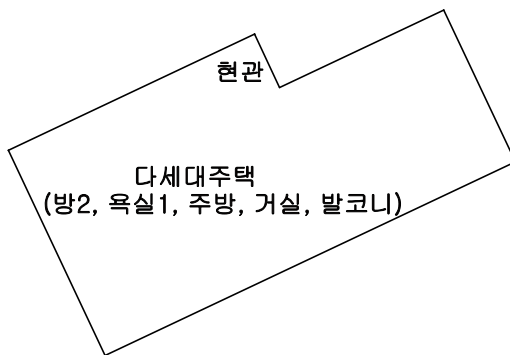
# 내부구조도

축척 NO SCALE

## 호별배치도



## 내부구조도



본건(우이동 148-7 제4층 제2호)





